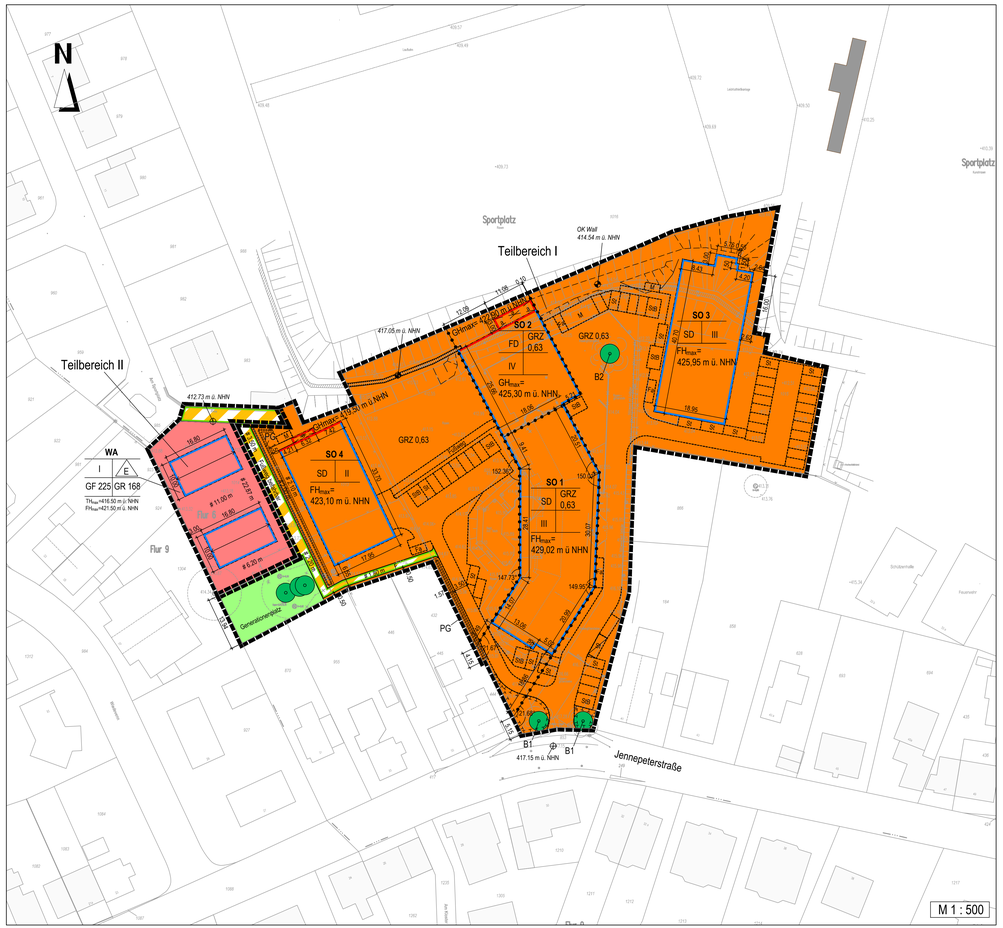

Textliche Festsetzungen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 11 - Seniorenzentrum"
Teilbereich I

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Sonstiges Sondergebiet (SO) Seniorenzentrum (§ 11 Abs. 1 BauNVO)

1.1 **Gebietscharakter Sonstiges Sondergebiet „Seniorenzentrum"**

Zweckbestimmung: Das Sondergebiet „Seniorenzentrum" dient der Unterbringung von Nutzungen, die im Zusammenhang mit dem Betrieb des Seniorenzentrums als Altenpflege- und Altenheim stehen.

Der zulässige Störungsgrad des Sondergebietes „Seniorenzentrum" entspricht dem eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO 1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017.

Allgemein zulässig ist / sind:

- Seniorenzentrum mit Altenpflege- und Altenheim
- Großtagespflegestellen
- Arztpraxen, Rehabilitationseinrichtungen
- Wohnungen für Seniorenwohnen oder betreutes Wohnen
- Wohnungen für Betriebsangehörige
- nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 4 BauNVO)

2.1 **Höhenlage baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 Abs. 3 BauNVO)

Die Höhenlage baulicher Anlagen wird durch Festsetzung der Traufhöhen (TH), der Firsthöhen (FH) und der Gebäudehöhen (H) bestimmt. Als Oberkante Traufe gilt die Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Als Oberkante First gilt die Oberkante Schnittlinie Dachhaut der Dachflächen. Als Gebäudehöhe gilt die Oberkante Dachhaut.

Die maximale Firsthöhe darf für technische Aufbauten wie Schornsteine, Dampferzeuger und Kühltürme sowie für Anlagen zur Luftreinhaltung, Klimaanlagen, untergeordnete Dachaufbauten u.ä. ausnahmsweise um maximal 1,50 m auf einer Fläche von maximal 20 % der Dachfläche überschritten werden, sofern deren Errichtung auf den verbleibenden Überfluraufbauten Grundstücksflächen ansonsten technisch nicht realisierbar ist. Die jeweiligen Ausnahmen sind auf die sich aus immissionsschutzrechtlichen Gründen ergebende technisch notwendige Höhe zu beschränken. Die maximale Firsthöhe in NHN darf ausnahmsweise um bis zu 1,0 m durch Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie überschritten werden.

2.2 **Überbaubare Grundstücksfläche**

Im Plangebiet gilt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,63.

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen, Rettungswege, Fluchttreppen, Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützwände für die Geländemodellierung, befestigte Fußwege und befestigte Flächen zur Außenanlagengestaltung zulässig.

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Balkone bis zu einer Tiefe von maximal 1,50 m und Terrassen bis zu einer Tiefe von maximal 2,00 m zulässig, wenn die Funktionalität der für den Brandschutz benötigten Flächen (z.B. Aufstellflächen für die Feuerwehr) nicht beeinträchtigt wird.

3. Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

3.1 Stellplätze (St) sind ausschließlich auf den dafür festgesetzten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

4. Schutz, Pflege und Entwicklung von Naturgütern und Landschaft

4.1 **Erhaltung von Bäumen**

Die in der Planzeichnung zum Bebauungsplan festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch Arten ähnlicher Wuchsordnung und –größe oder durch heimische standortgerechte Laubgehölze zu ersetzen.

4.2 **Pflanzgebot (PG)**

Innerhalb der mit „PG" gekennzeichneten Flächen sind Rotbuchen- und / oder Hainbuchenhecken mit mindestens drei Pflanzen pro laufendem Meter zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch Arten ähnlicher Wuchsordnung und –größe oder durch heimische standortgerechte Laubgehölze zu ersetzen.

4.3 **Anpflanzung von Bäumen**

Für die in der Planzeichnung zum Bebauungsplan festgesetzten Baumneupflanzungen B 1 und B 2 sind standortgerechte Arten anzupflanzen.

4.4 **Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind das Aufstellen von Ausstattungsgegenständen sowie das Anlegen befestigter Flächen und Abgrabungen unzulässig. Anpflanzungen von Sträuchern sind zulässig.

4.5 **Dachbegrünung**

Mindestens 538 m² der Flachdachflächen (FD) sind mindestens als extensiv begrünte Dachfläche herzustellen.

5. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 (24) BauGB)

5.1

Straßenverkehrslärm L, B electric Bicycle
SO 2
SO 3
SO 4
SO 1
WA
WA
WA